Vorgehensweise der Stadt Karlsruhe bei der Konzeptvergabe von Wohnungsbaugrundstücke

- Welche Art von städtischen Baugrundstücken sollen vergeben werden?
- An wen sollen städtische Baugrundstücke gehen?
- Welches Konzept ist genau an dieser Stelle das richtige?

Karlsruhe

Aktuelle Vergabekriterien

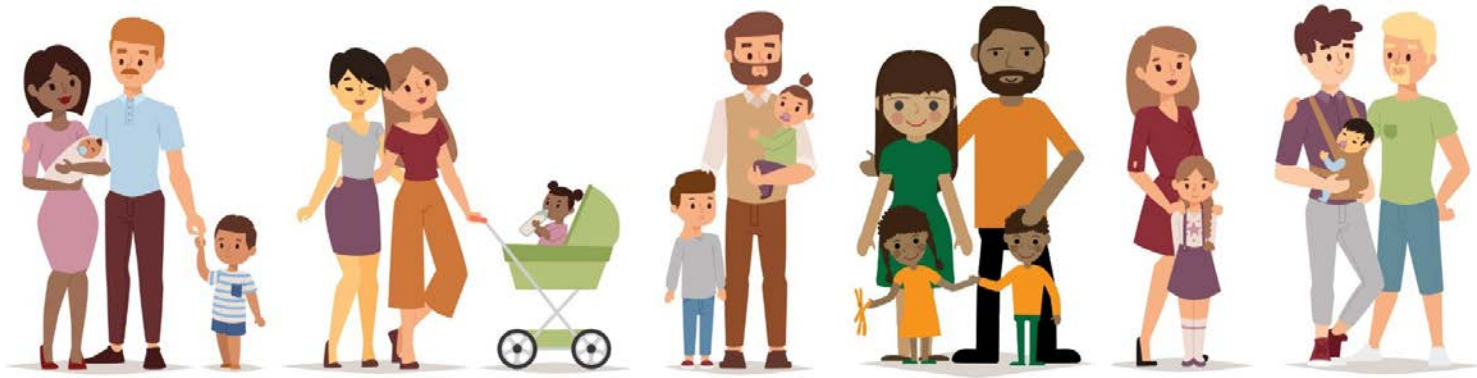
- Vergabe 1-2 Familienhausbebauung
- Vergabe Reihenhausbebauung
- Vergabe Geschosswohnungsbau

Blick in die Vergabewerkstatt

- Weiterentwicklung Erbbaurecht
- Modifizierung an die Bedürfnisse von Baugemeinschaften, Baugruppen, Mietergruppen sowie von neuen Wohnformen

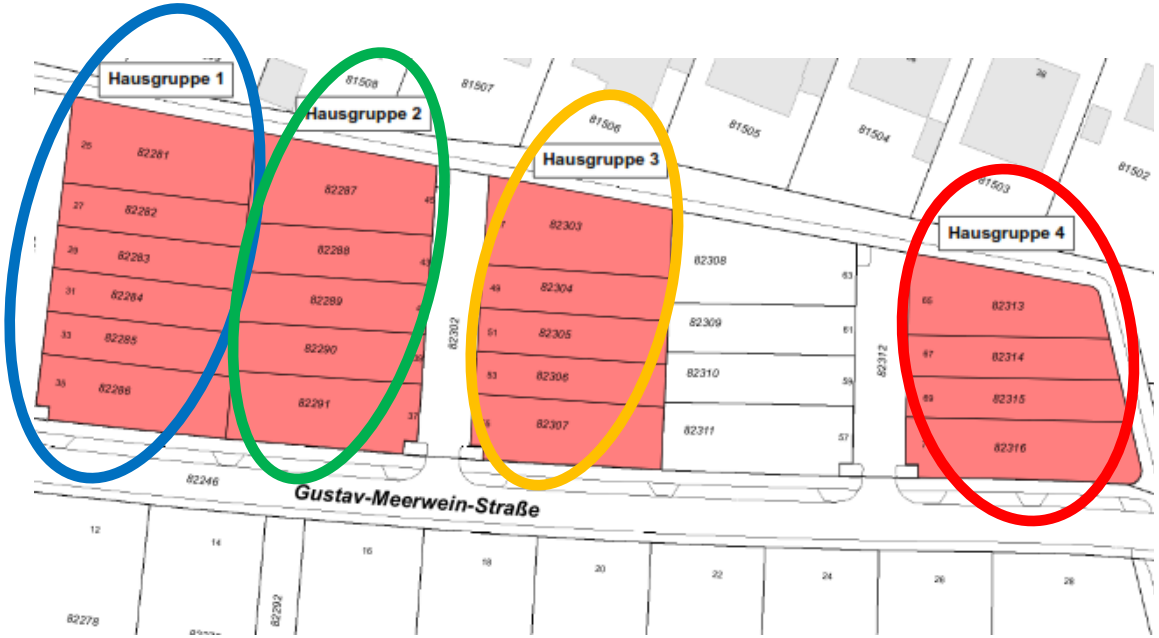
1-2 FAMILIENHAUSBEBAUUNG

- Verkauf
  (Verkehrswert)
  oder
- Erbbaurecht
  (jährlich 4% aus Verkehrswert)



Karlsruhe

REIHENHAUSBEBAUUNG



- Konzeption & Option anhand städt. Kriterien durch Bauträger
  - Ökologie/Energie
  - Planung/Gestaltung
  - Alleinstellung
  - usw.
- Verkauf oder Erbbaurecht an Familien durch Stadt

Bsp.: Ob den Gärten (Palmbach)

REIHENHAUSBEBAUUNG

Bsp: Fünfzig Morgen (Hohenwettersbach)

- Ökologie (Südausrichtung)
- trotz ähnlicher Kubatur unterschiedliche Gestaltung

REIHENHAUSBEBAUUNG

- Gestaltung
  (Split-Level-Häuser,
  Verkehrsfreiheit,
  Treppen-/Wegegestaltung)
- Energieversorgung
  (Nahwärmeversorgung durch
  Blockheizkraftwerk)

FÖRDERMÖGLICHKEITEN

- Abschlag vom Kaufpreis
  (6 % je Kind;
  insgesamt maximal 30%)

  oder

- Erbbauzinsermäßigung
  (0,6% je Kind;
  insgesamt maximal 3,0%)

Geschosswohnungsbau

Geroldsäcker/Hagsfeld

- **1993 fertiggestellte ökologische Siedlung**
- **26 WE in Reihenhausbauweise**
- **17 WE in Geschosswohnungs-bauweise**

Geroldsäcker/Hagsfeld

- Solarkollektoren Warmwasseraufbereitung
- Photovoltaik
- Regenwassernutzung

- Niedrigenergiebauweise
- gemeinschaftlich genutzte Freifläche

Vergabe nach Konzept

abhängig von Zielsetzungen, u. a.

- Wirtschaftlichkeit
- Planung/Gestaltung
- Ökologie/Energiekonzept
- inhaltliche Konzeption
  (Funktionsvielfalt, Aufenthaltsqualität usw.)
- Alleinstellungsmerkmal

Vergabe an Baugruppen

keine einheitliche Definition

Synonym für

- Zusammenschluss verschiedener Personen
- nicht renditeorientiert
- Planende werden selbst Bewohner
- Entscheidungshoheit liegt demokratisch bei der Gemeinschaft
- Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken
- Gemeinschaft schreibt aus und vergibt alle Leistungen und Aufträge

Mehrgenerationenwohnen
Am Albgrün, Stadtteil Grünwinkel

- seit 2012
- 250 Menschen
- 120 WE
- inkl. Nachbarschafts- und Gemeindezentrum
- ergänzende soziale Einrichtungen

Mehrgenerationenwohnen
Am Albgrün, Stadtteil Grünwinkel

- Betreibung des Projekts in einer breiten öffentlich wirksamen Bürgerbeteiligung durch Baugruppen
- Entwicklung in mehreren Planungsgruppen durch Bewohnerinnen/Bewohner, Stadtverwaltung und Volkswohnung
- Nutzungsmischung (generationengerechtes Wohnkonzept, Wohnen, Arbeiten, Gemeinschaft)
- unterschiedliche Eigentumsformen
  - Miteigentum,
  - genossenschaftliches Wohnen,
  - Mietergemeinschaften
  - Mietwohnungsbau

Mehrgenerationenwohnen
Am Albgrün, Stadtteil Grünwinkel

Öffentliche Förderung

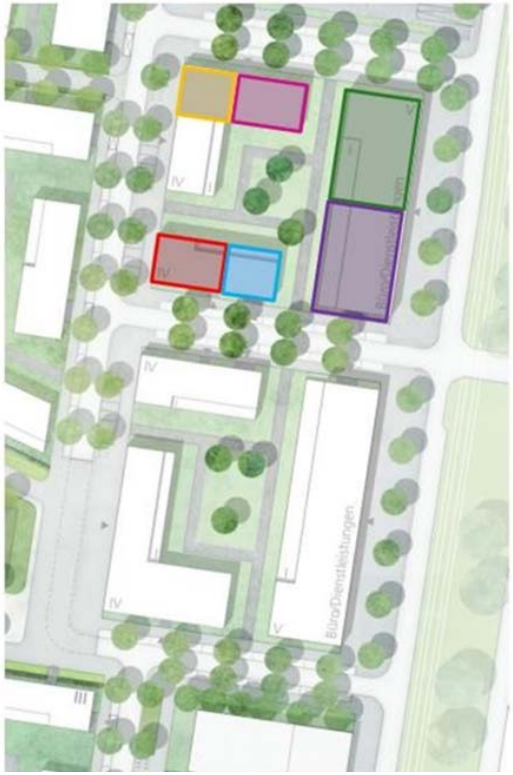
für den Bau bzw. die Zurverfügungstellung zweckgebundener Miet-/ Sozialwohnungen gewährt die Stadt

- einen Abschlag von 30 % vom Verkehrswert
- Bindung des Wohnraums für die Dauer von 20 Jahren
  z. B. Königsberger Str. 37 (Waldstadt)
- Sicherung des Abschlagbetrages für den öffentlich geförderten Wohnungsbau durch Grundschuld

Blick in die Vergabewerkstatt

- Neuregelung Grundstücksvergabe allgemein
- Vergabe für Studierenden-Wohnen
  (Voraussetzungen und Konditionen)
- Qualifizierung und Ausbau der bisherigen Konzeptvergabe
- Anpassung der Konditionen für einen geförderten Erbbauzins (Niedrigzinsphase, soziale Erbbaurechte)

Neuregelung Grundstücksvergabe allgemein



Vielfalt der

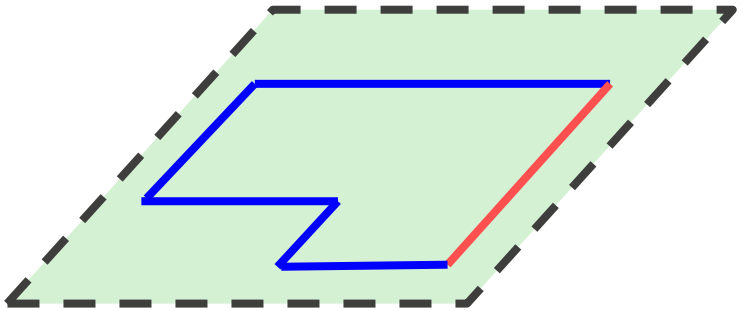
- **Akteure**
- **Nutzungen**
- **Wohnformen**
- **Bewohnerstruktur**

➢ **kleinteilige Vermarktung**

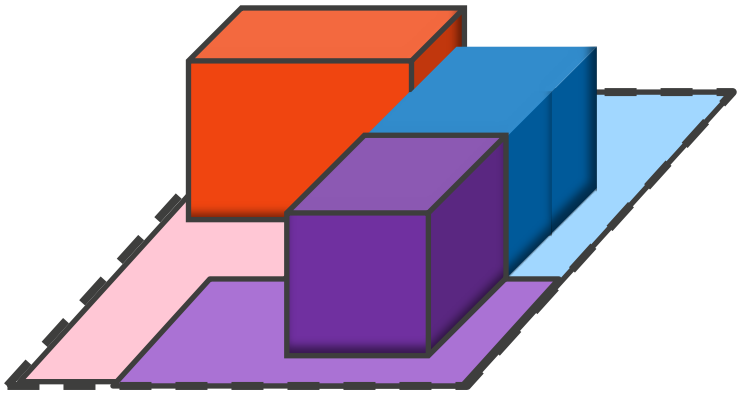
➢ **Qualität im Quartier**

➢ **Soziale Vielfalt in der Stadt**

Qualifizierung und Ausbau der bisherigen Konzeptvergabe



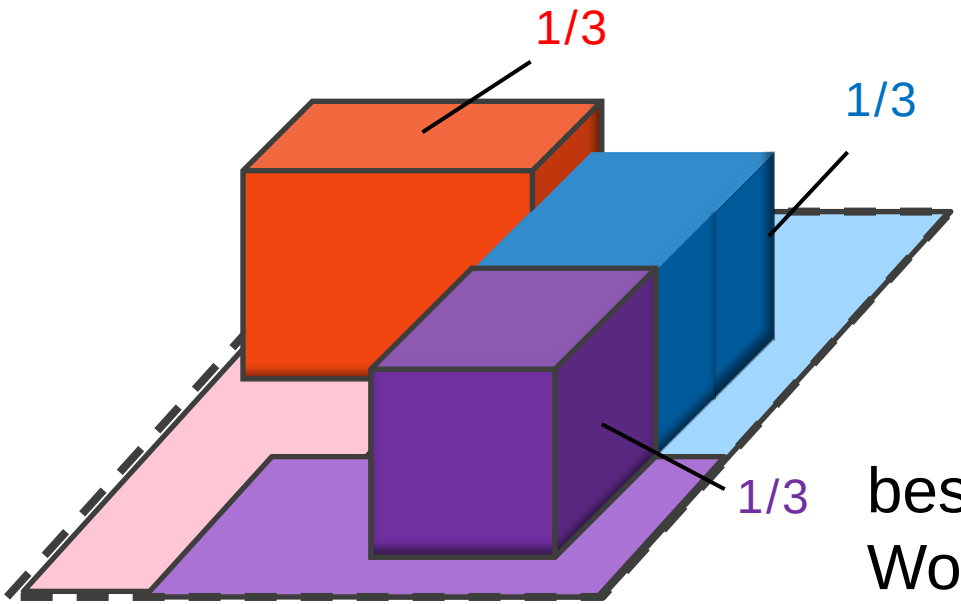
Grundlage ist bestehendes Planrecht



Vergabe nach Konzepten

Qualifizierung und Ausbau der bisherigen Konzeptvergabe

Bauträger, Einzelinvestoren, Baugruppen



geförderter Wohnungsbau

besondere und innovative Wohnformen

Karlsruhe